



COMUNE DI ALBANO S. ALESSANDRO
PROVINCIA DI BERGAMO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

PERIZIA DI STIMA

Mappale 4608 ed area da stralciare
dai mappali n. 4605-4609 – foglio 9

Geom. Fabio MARCHESI

PERIZIA DI STIMA

Io sottoscritto geom. Fabio MARCHESI, dipendente del Comune di Albano S.A., facente parte del Servizio Pianificazione e Gestione del territorio del Comune di Albano Sant'Alessandro (BG) ;

Premesso

che l'Amministrazione Comunale mi ha affidato l'incarico di compiere una stima sintetica di alcune aree appartenenti al patrimonio di questo Comune, catastalmente come segue:

Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Superficie	R.D.E.	R.A.E.
9	4608	Sem. Irr. Arb.	Cl. 2	00 01 85	€ 1,67	€ 1,10

E di alcune aree da stralciare dai mappali contraddistinti catastalmente come segue:

Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Superficie	R.D.E.	R.A.E.
9	4609	Sem. Arb.	Cl. 3	00 07 75	€ 2,40	€ 3,40
9	4605	Sem. Irr. Arb.	Cl. 2	00 13 20	€ 11,93	€ 7,84

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto ho provveduto ad una ricognizione in sito delle aree in parola, e alla verifica della loro destinazione patrimoniale, catastale ed urbanistica.-

1) Ubicazione e stato di conservazione dell' immobile.

Le aree in interesse, di cui alla presente stima, sono situate su di un'area destinata a verde in fregio alla Via Carlo Mazza, e sono pervenute al patrimonio comunale in forza degli atti rogati in data 07/02/2003 dal notaio Mauro Ruggero rep. N. 27.204/5.515 rep. N. 27.195/5.510 rep. 27.197/5.511

Ad oggi l'area si presenta come un terreno incolto, occupato da arbusti, sul fronte ovest vi è la presenza di un immobile posto a confine e lungo il confine con la via mazza e con il parcheggio vi è la presenza di alcuni pali dell'illuminazione pubblica.

Si evidenzia la presenza di opere a rete nel sottosuolo di competenza di S.I.A.D. (ossigenodotto). La Società ha segnalato la presenza di una condotta DN 100 PN 64 convogliante ossigeno nel sottosuolo, ad una profondità di circa 1,50 metri con andamento parallelo alla Roggia Borgogna e distante da essa circa 3,50 metri. Tale impianto non risulta espressamente soggetto al Decreto Ministeriale del 24.11.1984 – recante Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale, tuttavia tali manufatti stabiliscono una servitù di fatto per una fascia di circa 1,50 metri da entrambi i lati della condotta, mentre eventuali interferenze o parallelismi non dovranno essere collocati a distanze inferiori a di 0,90 m.

2) Destinazione Urbanistica.

Il vigente Piano di Governo del territorio, adottato con deliberazione di consiglio comunale n. 14 del 15/04/2011, approvato dal Consiglio Comunale in data 12/09/2011 con deliberazione n. 23 pubblicato sul B.U.R.L. in data 04/04/2012 e

La Variante n°1 al Piano di Governo del territorio, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr.18 del 26/04/2017 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 05/07/2017;

individuano l'area in oggetto come segue: parte in **Servizi esistenti - Attrezzature Parcheggi e Verde Pubblico** e parte in **Servizi in progetto - Attrezzature Parcheggi e Verde Pubblico**

Inoltre l'area ricade in:

- Parte in classe 3.3b - aree di fattibilità con consistenti limitazioni e con problematiche di tipo idrogeologico e problematiche di tipo geotecnico
- Parte in classe 4 - aree di fattibilità con gravi limitazioni

- Parte è interessato dalla fascia di rispetto del reticolo idrografico di competenza del Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca per un tratto con estensione 10 mt. e per un secondo tratto con estensione 5 mt.
- Parte è interessatato dal P.I.F. – Piano di Indirizzo Forrestale

3) Confini e descrizione dei beni oggetto di acquisizione.

L'area da stralciare al mappale 4642 confina (in un sol corpo) come segue:

- A Nord con la roggia Borgogna;
- A Est con i mappali 4610 e 4609 3707;
- A Sud con il mappale 4609 e con la restante parte del mappale 4605;
- A Ovest con il mappale 5314.

4) Criteri adottati nella stima.

Ai fini della corrente valutazione economica, ho tenuto conto dello stato fisico del bene, sia per quanto concerne la superficie complessiva che per quanto vi si ritrova soprasuolo. Ho considerato inoltre la sua destinazione urbanistica. Pertanto ho ritenuto opportuno e conveniente utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo per beni di egual natura e nella fattispecie ai relativi correnti valori commerciali di libero mercato nel Comune di Albano Sant'Alessandro, assumendo come valore di riferimento quello di monetizzazione di aree a standard definito dall'Amministrazione Comunale con deliberazione n° 38 del 22/04/2016, determinato in **Euro 100,00 / mq**

5) Valore venale della proprietà'.

Il valore complessivo dell'area viene stimato, in assenza di un rilievo puntuale ad hoc, sulla superficie catastale, nel seguente modo:

Mappale 4608 ed area da stralciare dai mappali n. 4605-4609 – foglio 9 – per un totale di:
 $1.000,00 \text{ mq} \times \text{E } 100,00 / \text{mq} = \text{Euro } 100.000,00$

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto si ritiene equo attribuire agli immobili oggetto della presente il valore complessivo di € 100.000,00, determinati a corpo e non a misura, e riferiti allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

In particolare rimarranno a carico dell'acquirente tutte le spese derivanti ed accessorie, variazioni catastali ed altre spese tecniche, le spese notarili, le imposte a qualsiasi titolo, e i bolli.-

Allegati:

- documentazione fotografica.*
- estratto di P.G.T.*
- estratto di mappa catastale*

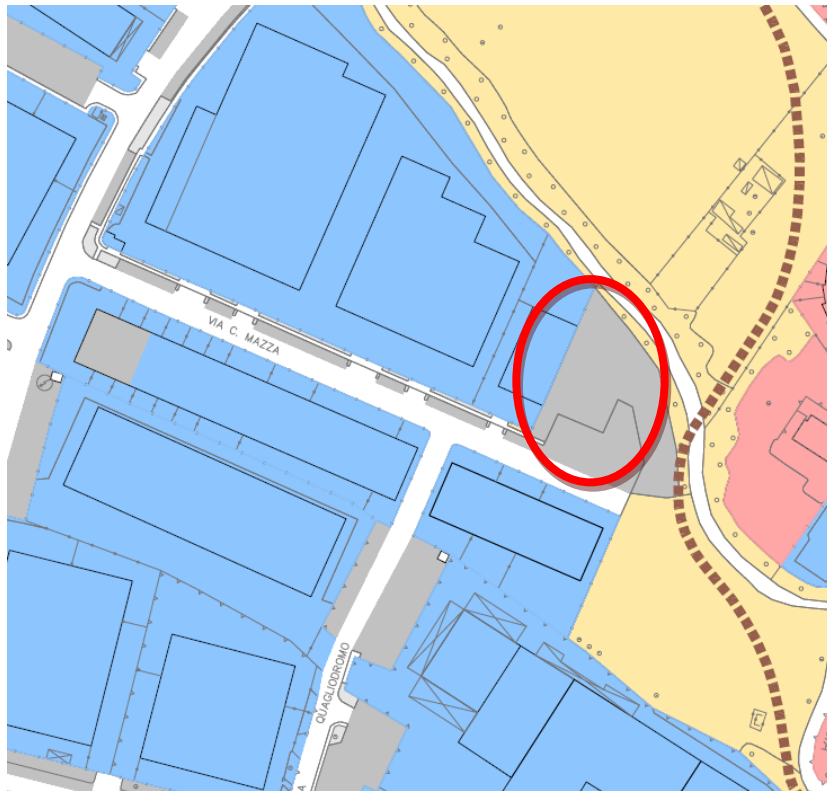
Albano Sant'Alessandro, lì 30 agosto 2017

Geom. Fabio MARCHESI





Estratto P.G.T.



Estratto Catastale

